

# 경주시 역사문화환경지구 내 상업가로경관에 영향을 미치는 요인 분석

## A Study on the Analysis of User's Satisfaction at the Commercial Street of Historic and Cultural Environmental Districts in Gyeongju

최 무 현\*

Choi, Moo-Hyun

### Abstract

This study aims to examine residents' satisfaction and behavioral condition at the commercial street of Historic and Cultural Environmental Districts in Gyeongju. To achieve this, the study relied on empirical study method and additionally, present condition survey was performed with a user interview. residents' satisfaction and preferences analysis was conducted to figure out present conditions and improvements.

This work has completed a total analysis of the architectural characteristics and street factors among various factors which influence residents' satisfaction level including physical street equipments and street view factors which are main contents of previous studies and street improvement project. Using statistical analysis, each factor's significance was verified quantitatively. Accordingly, this study presents prior consideration points before planning the commercial street improvement project and the region development project.

키워드 : 역사문화환경지구, 입주자 만족도, 요인분석, 회귀분석

Keywords : historic and cultural environmental districts, residents' satisfaction, factor analysis, regression analysis

### 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

경주는 수많은 역사적 경관자원들이 도시 곳곳에 흩어져 있어 살아있는 역사박물관이라고 해도 과언이 아니다. 하지만 도심지역의 상업가로환경은 이러한 역사적 경관과 잘 어울리지 못하여 도시이미지의 하락으로 이어지고, 이는 경주의 도시경쟁력 하락으로 직결된다.

최근에는 경주시에서도 경관에 대한 종합적인 관리의 필요성을 인식하여 가로 정비, 수 공간 조성, 녹지광장 조성 등 도시의 생활공간에 질적인 향상을 위한 각종 공공사업을 활발히 진행하고 있다.

이러한 사업은 가로환경을 어떻게 개선할 것인지도 중요하지만 그보다는 어떻게 활성화시켜서 가치 있는 공간으로 만드느냐 하는 것이 대단히 중요한 과제이며, 특히 제한된 예산으로 사업효과를 극대화시키기 위해서는 여러 가지 가로환경 구성요소들 중에서 투자 우선순위를 결정하는 것이 시급하다고 판단된다. 많은 사업들은 시간과 비용투입에 비해 실효를 거두지 못하고 있다는 평가를 받고

있는 실정이다.

상업가로환경을 개선할 수 있는 주체는 상가소유주와 건물소유주, 그리고 지방자치단체로 구분할 수 있다. 따라서 개별 건물이나 인접한 가로환경은 상가입주자나 건물소유주의 의지에 따라 우수한 경관적 이미지가 만들어지기 때문에 이들이 생각하는 건물 만족도를 확인하고, 또 그러한 만족도에 영향을 미치는 요인들을 파악하는 것은 매우 중요하다고 판단된다.

이와 같은 배경에서 본 연구는 고도(古都) 경주의 역사문화환경지구<sup>2)</sup> 내 대표적인 상업가로환경 지역인 계림로, 원효로, 중앙로 및 태종로 변 가로특성을 분석하고, 가로변 상가입주자들이 느끼는 가로환경의 만족도 평가를 통해 만족도의 영향요인을 규명함과 아울러 요인별 중요도를 분석하여 향후 가로환경 개선에 관한 기초자료를 제공하고자 한다.

#### 1.2 연구의 방법 및 내용

- 2) "역사문화환경"이란 고도(古都)의 생성·발전 과정의 배경이 되는 자연환경과 역사적 의미를 갖는 유형·무형의 문화유산 등 고도를 구성하고 있는 일체의 요소를 말하며, 이러한 요소들의 원형적 보존이나 원상회복이 필요한 지역에 대해 "역사문화환경 보존육성지구" 또는 "역사문화환경 특별보존지구"로 구분하여 지정함

\* 정희원, 경주대학교 건축학과 교수, 공학박사

본 연구의 주안점은 경주 역사문화환경지구 내 상업가로환경 실태와 입주자 만족도를 조사, 분석하여 향후 역사도시 상업가로의 효율적 조성방안을 제언하는 것이다. 이를 위해 우선 입주자 설문조사를 실시하였으며, 확보한 설문자료를 바탕으로 입주자 만족도를 파악하고 항목간의 중요도를 도출하였다.

분석대상지역은 경주시 동부동, 황오동, 노동동 일원이며, 팔우정 삼거리를 기점으로 원화로, 태종로, 중앙로, 그리고 원효로로 둘러싸인 도심 문화·상업환경 개선지구와 '패션의 거리'로 불리는 계림로 일부 가로변 상가입주자를 대상으로 설문조사를 수행하고 이를 통계적으로 분석, 처리하였다.

대상자에게 배포한 설문지는 총 130부로 2013년 2월 18일부터 22일까지 현장을 직접 방문하여 배포·회수하였으며, 회수된 설문지 중에서 분석이 가능한 99매의 설문지를 분석하였다. 각 변수는 5점 리커트 척도(Likert Scale)를 사용하였으며, 만족정도를 1에서 5까지 높은 만족에 따라 높은 점수를 부여하는 방식으로 평가를 실시하였다.

설문조사를 통해 수집된 데이터는 MS Excel과 SPSS21 통계패키지를 이용하여 분석하였다. 분석방법으로는 변수들의 특성을 파악하기 위하여 기술통계(Descriptive Statistics)를 하였으며, 변수들 내에 내재된 요인특성을 확인하기 위해 요인분석(Factor Analysis)을 실시하였다. 또한 회귀분석(Regression Analysis)과 교차분석(Crosstabs)을 통하여 변수들 간의 세부적인 영향관계를 분석하였다.

연구내용은 크게 이론적 연구와 실증적 연구로 구분된다. 이론적 연구로는 경주를 비롯한 공주, 부여, 익산 등 4개 도시에 지정된 고도(古都)지구의 개념과 경주시 상업가로환경의 특성에 대한 검토를 하였다. 실증적 연구로는 연구대상 구역 내 가로변 건축물 및 가로환경에 대한 경관적 특성을 분석하였으며, 아울러 건축물 및 가로환경에 대



Figure 1. Research Area

한 상가입주자들의 만족도 조사와 만족도에 미치는 영향요인들을 도출하고, 요인별 중요도를 파악하였다.

## 2. 이론적 검토

### 2.1 만족도 평가

만족도라는 것은 만족하는 정도를 나타내는 말이므로 도시환경에 대한 경관적 만족정도를 평가한다는 것은 평가주체가 자신을 둘러싼 환경을 바라볼 때 '아름답다'라고 느낄 때 만족하는 정도와 사회적·문화적 활동에 대해 '좋다'라고 느낄 때 만족하는 정도의 복합적인 개념으로 이해하는 것이 바람직하다고 생각된다.

만족도 분석의 일반적인 분석 방법론은 크게 기술통계량 분석 및 빈도분석 등을 활용하는 단순 분석에 의한 방법론과 다중회귀모형 등의 계량적 모형을 정립하는 방법론으로 분류된다.

### 2.2 상업가로환경

가로(street)는 어원적으로 서양에서 유래된 개념으로서, 형태적인 정의 상 '늘어선 건물 사이를 지나가는 소로 혹은 골목길 등에 비해 비교적 넓은 폭의 포장된 길'을 말한다.<sup>3)</sup> 즉, 가로란 길과 길 양측의 건축물을 포함한 일련의 공간으로, 사람이 통행하는 '거리'의 포괄적 개념이라기보다는 도시공간의 일부로 걷는다는 동적인 형태와 거리 양측의 정적인 건축물과의 관계에서 상호간의 양상이 복잡화 된 실체로서의 의미를 가진다.

도시공간에서 가장 넓은 범위를 차지하는 상업가로는 인간적 접촉 및 활동이 많고, 도시의 경제적, 사회적, 문화적 척도를 가능할 수 있는 장소이다. 즉, '상업지역'으로서의 기능과 '가로'라는 도시공간의 성격을 동시에 나타내는 곳이므로 상업지로서의 상권을 활성화시켜야 하는 목적과 도시민에게 제공된 공공공간으로서의 보행환경의 개선이라는 요구에 부합해야 하는 복합적이고 특수한 공간이다.<sup>4)</sup>

### 2.3 상업가로경관 구성요소

상업가로경관을 구성하는 요소는 다양하며, 또한 연구자의 연구목적에 따라 분류방식도 독창적이다. <Table 1>과 같이 그동안 국내에서 선행된 연구들을 종합해 보면, 크게 건축적인 부분과 가로환경적인 부분으로 구분하고 있으며, 건축적인 부분으로는 건물형태, 색채, 외벽마감재, 건물높이 등이 포함되고 가로환경적인 부분에는 차도, 보도, 가로시설물, 가로 휴게시설 등을 포함시키고 있다.

3) S. Anderson, On Street, The MIT Press, 1976. pp.16-19

4) 양승희, 상업가로의 전면공간이 상점 흡인력에 미치는 영향, 경원대 석사논문, 2009, p7~8

Table 1. Street Composition Factors of the Previous Studies

저자명	구분	세부항목	
		1차적요소	수직요소:가로변건축물 수평요소:도로, 스카이라인
양동양 (1988)	유형적요소	1차적요소	가로수, 간판, 가로시설물
	무형적요소	2차적요소	
이상규 (2002)	보행환경	보도	재료, 색채, 폭, 상태 등
		차도	폭, 형태, 횡단보도 등
		조명	야간조명, 가로등간격
		환경	불법주차, 소음 등
	가로경관	휴게시설	벤치, 광장, 식재 등
		가로시설물	교통표지판, 가판대, 전신주, 블라드, 공중전화박스 등
		개방감	D/H 값, 공시율
		건물	형태, 색채, 마감재료, 높이
	간판	수량, 크기, 색채 등	
윤종국 (2002)	대지요소	가로망, 필지규모 및 형태, 오픈스페이스	
	건물요소	건물형태, 접속유형, 스카이라인, 외벽마감	
	인간요소	인간적 인자	
이상혁 (2004)	건축	형태	규모, 매스, 지붕, 외관, 색채 및 재료, 담, 옹벽
		배치	건축선, 벽면선, 처마높이
	외부공간	기능계	셀백, 주차장, 조경 등
		공공계	공개공지, 공공조경 등
	가로환경	건축계	옥외광고물, 조명 등
		가로계	가로시설물, 가로수 등
방승환 (2006)	물리적 성격	대지	교통체계, 오픈스페이스 등
		가로	폭, 가로시설물, 포장 등
		건물	형태, 색채, 높이, 스카이라인, 전면폭 등
이현준 (2009)	물리적 요소	가로변 건축물	형태, 높이, 입면구성, 색채, 마감재료, D/H비, 셀백 등
		도로	규모, 포장재료, 포장상태, 보도폭, 차도폭 등
		가로시설물	벤치, 쓰레기통, 가로등, 화단, 블라드 등
한재원 (2011)	보행공간	보도	포장재료, 색채, 폭 등
		조명	야간 조명 등
		가로환경	청결상태, 불법주차 등
	도로공간	도로포장상태, 도로폭	
		공간구성 요소	편의시설
	가로시설물		가로수, 벤치, 표지판 등
	건물		외관디자인, 높이 등
	간판	디자인, 수량, 색채 등	

### 3. 경주 고도(古都)지구 내 상업가로경관

#### 3.1 고도(古都)지구

경주는 우리민족의 역사적 대장정을 말해주는 거대한 야외박물관이며, 유네스코는 1995년 12월 불국사·석굴암을 세계문화유산(World Heritage)으로 지정하였고, 2000년 12월 경주역사유적지구를 세계문화유산으로 추가 지정하였다. 그러나 도시의 이미지를 대표하는 무수한 문화재와 역사경관은 제대로 정비되어 있지 못하고 있으며, 이로 인한 각종 규제는 오히려 도시발전의 저해요소로 작용하여 타 도시에 비하여 도시 발전 속도가 매우 더딘 실정이다.

따라서 고도의 역사문화 환경을 효율적으로 보존 관리

하고, 해당 지역에 거주하고 있는 주민들의 생활 피해를 최소화시킬 수 있는 새로운 정책의 필요성이 대두하게 되어, 2012년 3월 5일자로 경주시 서부동, 북부동, 동부동, 황오동, 교동, 구황동, 노동동, 노서동, 황남동, 인왕동, 사정동 등 일원 2,771,205㎡(5,705필지)를 대상으로 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조 규정에 따라 고도의 지구(특별보존지구, 보존육성지구)로 지정하게 된다.

특별보존지구(2,167,041㎡)는 고도(古都)의 역사적 문화환경의 보존상 중요한 지역으로 원형(原形)이 보존되어야 하는 지구(법 제10조)이고, 보존육성지구(604,164㎡)는 특별보존지구의 주변 지역 중 현상(現狀)의 변경을 제한함으로써 고도의 역사적 문화환경을 유지하고 보존할 필요가 있는 지구(법 제10조)이다.

이러한 역사문화환경 보존육성지구 중에서 팔우정 삼거리를 기점으로 원화로, 태종로, 중앙로, 그리고 원효로로 둘러싸인 도심 문화·상업환경 개선지구는 지구 북측을 제외한 동·서·남측 3면이 특별보존지구로 지정된 고분군에 둘러싸여 있어 현대적인 상업이미지와 인접 고분군에 의한 역사경관과의 대립적이고 부조화적인 이미지가 만들어지는 대표적인 장소이다.

#### 3.2 고도지구 내 상업가로경관

##### 1) 문제점

경주는 그동안 문화재관련 규제로 타 도시에 비해 도시 기능이 저하되어 도시 활력을 잃어가고 있으며, 문화재 지역과 어울리지 않는 건축물의 건립으로 역사문화 경관이 크게 훼손되고 있다.

보존육성지구 중 경주의 상권 1번지라 불리던 계림로,



Figure 3. Wonhyo-ro



Figure 2. Taejong-ro



Figure 1. Kearim-ro

원효로, 중앙로 등 상업 환경 개선지구는 경주시청이 이전하기 전 병원, 극장과 및 다양한 의류점 등이 입지하고 있어 '경주의 명동'이라 불릴 만큼 상권이 발달된 곳이다. 그러나 경주시와 상업 환경개선지구의 소상공인들의 노력으로 외면적으로는 활성화가 되어 있지만, 역사도시의 이미지와는 동 떨어진 외형적 모습과 고도로서의 정체성이 부족한 실정이다.

이 지구는 중·저층 건물이 주를 이룬 가운데 점진적으로 5층 이하 업무용 건물들이 산발적으로 분포하고 있으나 전체적으로 무질서하고 침체되고 노후화된 양상을 보이고 있으며, 특히 주변의 고분군들과 전혀 어울리지 않는 건축적 특성과 가로경관으로 인해 외부인들의 관심과 접근을 저해하고 있는 실정이다.

2) 가로변 건축물 특성

경주 도심에서 가장 중심가로인 계림로와 원효로 변은 의류 판매점이 가장 많이 입지하고 있으며, 그 다음으로

Table 2. Characteristics of Street Buildings in Research Area

구분	세부내용	건물수	구성비
건물 용도	의류	44	24.0
	음식점	35	19.1
	커피점	9	4.9
	숙박	9	4.9
	판매	6	3.2
	휴대폰	11	6.0
	화장품	8	4.4
	주백	30	16.4
	기타	31	16.9
	소계	183	100.0
건물 마감	벽돌, 유리	35	19.1
	콘크리트	33	18.1
	유리	29	15.8
	목조, 유리	26	14.2
	유리, 타일	26	14.2
	석재, 유리	13	7.1
	드라이비트, 유리	11	6.0
	대리석	10	5.5
합계	183	100.0	
건물 색채	회색	30	16.4
	백색	29	15.8
	적색	13	7.1
	갈색	11	6.0
	흑색	7	3.8
	녹색	3	1.7
	청색	3	1.7
	혼합	87	47.5
합계	183	100.0	
건물 층수	1층	77	42.1
	2층	39	21.3
	3층	50	27.3
	4층	14	7.7
	5층	2	1.1
	6층	0	0.0
	7층	1	0.5
	합계	183	100.0
지붕 유형	평지붕	143	78.1
	경사지붕	16	8.8
	눈썹지붕	4	2.2
	외쪽지붕	2	1.1
	혼합지붕	18	9.8
합계	183	100.0	

음식점, 휴대폰 판매업 순으로 나타난다.

건물외벽 마감재료는 벽돌이 가장 많고, 그다음 콘크리트, 유리 순으로 나타나고 있다. 소수이긴 하지만 전통한옥을 개보수하여 상업용으로 사용하고 있는 사례도 있다.

건물색채는 경주를 대표하는 8색(빨강, 다홍, 노랑, 녹색, 파랑, 자주, 금색, 검정)과는 상이하게 다양한 색상이 적용되고 있으며, 그중에서 회색과 흰색이 가장 많이 나타난다.

건물층수는 도심 상업지역임에도 불구하고 1층 건물이 가장 많은 42.1%를 차지하고 있으며, 그 다음으로는 3층, 2층, 4층 순으로 분포하고 있어 일반적인 가로경관의 양상인 가로벽(street wall)에 의한 자연스러운 스카이라인(skyline)이 형성되지 않고 있다.

건물지붕 유형은 대부분 평지붕으로 되어 있고 경사지붕은 전체의 9% 정도에 불과하며 일부 눈썹지붕형식의 건축물도 위치하고 있다.

4. 상업가로경관의 만족도 평가

4.1 평가지표 구성과 신뢰도 검증

1) 평가지표

일반적으로 가로경관에 대한 경관평가를 한다는 것은 경관의 일반적 느낌을 얻어내는 것을 의미한다. 가로경관에 대한 평가방법은 전통적으로 전문가가 전문가적 판단에 따라 이루어져 왔으나, 최근에는 일반 대중의 선호와 가치를 분석·평가에 반영시키기 위한 노력이 많이 경주되어 왔다. 이것은 실제 이용자의 선호 및 가치를 반영함으로써 많은 사람들이 납득할 수 있는 분석 결과를 얻을 수 있기 때문이다.

상업가로경관 만족도에 영향을 미칠 수 있는 요인들은 <Table 3>에서와 같이 가로경관 구성요소 만큼이나 다양하다. 검토된 구성요소 중에서 본 연구에서는 건물부문과 가로환경부문으로 구분하여 각 부문별 세부평가항목을 구성하였다. 즉, 건물부문에서는 점포크기, 건물 향, 주변건물과의 조화, 건물형태, 건물높이, 지붕모양, 출입구 위치, 외관색채, 외관마감재료, 외관청결여부, 간판개수, 간판형

Table 3. Construction of Evaluation Indicators and Contents

구성요소	세부내용	
인적사항	성별, 연령, 점포소유유형, 업종, 거주기간	
만족도	건물	점포크기, 건물 향, 주변건물과의 조화, 건물형태, 건물높이, 지붕모양, 출입구 위치, 외관색채, 외관마감재료, 외관청결여부, 간판개수, 간판형태, 간판크기, 간판위치
	가로환경	가로 청결상태, 가로 휴게공간, 건물 전면공지 정비상태, 보도 폭, 포장상태, 보도색채, 차도 폭, 주정차공간, 가로등 형태 및 색채

때, 간판크기, 간판위치를 선정하였고, 가로경관부문에서는 가로 청결상태, 가로 휴게공간, 건물 전면공지 정비상태, 보도 폭, 포장상태, 보도색채, 차도 폭, 주정차 공간, 가로 등 형태 및 색채를 평가지표로 선정하였다. 그리고 피설문자 인적사항으로는 성별, 연령, 점포소유유형, 업종, 거주기간 등 5항목으로 구성하였다.

#### 2) 평가지표의 신뢰도 검증

본 연구의 평가지표로서 독립변인인 건물의 향, 주변건물과의 조화로우, 건물의 형태, 건물의 높이, 건물의 지붕모양, 건물의 출입구 위치, 건물 외관의 색채, 건물 외관의 마감재료, 건물 외관의 청결여부, 간판의 개수, 간판의 형태, 간판의 크기, 간판의 위치, 가로의 청결상태, 가로의 휴게공간, 건물 전면공지 정비상태, 보도의 폭, 보도의 포장상태, 보도의 색채, 차도의 폭, 차량 주정차 공간, 가로 등 형태 및 색채에 대한 신뢰도 분석을 실시하였으며, Cronbach's alpha 계수를 기준치(0.6이상이면 하나의 동일개념으로 인정함)로 활용하였다. <Table 4>에서 알 수 있듯이 본 연구에서 사용되는 척도는 모두 0.8이상의 높은 신뢰도를 유지하고 있으며, 분석을 목적으로 사용하기에 적합하다고 판단된다.

Table 4. Reliability Evaluation

지표	설문항목	Cronbach's Alpha
1	점포의 크기	.894
2	건물의 향	.899
3	주변건물과의 조화로우	.893
4	건물의 형태	.888
5	건물의 높이	.892
6	건물의 지붕 모양	.889
7	건물의 출입구 위치	.895
8	건물 외관의 색채	.890
9	건물 외관의 마감재료	.890
10	건물 외관의 청결여부	.891
11	간판의 개수	.893
12	간판의 형태	.892
13	간판의 크기	.890
14	간판의 위치	.892
15	가로의 청결상태	.895
16	가로의 휴게공간	.895
17	건물 전면공지 정비상태	.893
18	보도의 폭	.895
19	보도의 포장상태	.894
20	보도의 색채	.895
21	차도의 폭	.895
22	차량 주정차 공간	.895
23	가로등 형태 및 색채	.896

## 4.2. 만족도 분석

### 1) 피 설문자의 특성

조사대상 상가의 일반적 특성을 파악하기 위하여 응답자의 성별과 연령, 점포소유 유형, 업종, 거주기간을 조사

하였다. 설문에 답한 응답자의 성별은 남자 50명(50.5%), 여자 49명(49.5%)으로 비슷한 숫자를 보였으며, 연령분포는 30대 이하가 29명(29.3%), 30대 23명(23.2%), 40대 31명(31.3%), 50대 26명(26.3%), 60대 이상이 13명(13.1%)으로 나타나 각 연령대별 분포가 비슷한 수치를 보이고 있다.

점포소유현황을 보면, 월세가 50명(50.5%)으로 가장 많으며, 그다음 전세, 자가 순으로 나타났다. 조사대상자가 종사하는 업종은 의류업이 31명(31.3%)으로 가장 많으며, 그다음 식당, 휴대폰 판매업, 미용실 순으로 나타났다. 입점기간은 10년 미만이 60.6%, 10~20년 미만이 23.2%, 20년 이상이 16.2%를 보이고 있다.

Table 5. General Characteristics of Respondents

특성	구분	N	백분율(%)
성별	남	50	50.5
	여	49	49.5
연령	20대	6	6.1
	30대	23	23.2
	40대	31	31.3
	50대	26	26.3
	60대 이상	13	13.1
점포소유 유형	자가	19	19.2
	전세	30	30.3
	월세	50	50.5
업종	의류	31	31.3
	식당	29	29.3
	휴대폰판매	6	6.1
	미용실	6	6.1
	기타	27	27.2
거주기간	1~9년	60	60.6
	10~19년	23	23.2
	20년 이상	16	16.2

### 2) 피 설문자와 만족요인과의 상관관계

피 설문자의 특성과 만족요인과의 상관관계를 규명하기 위해 교차분석을 하였으며, 신뢰수준 95%, 유의수준 5% 내의 자료를 정리하였다.<Table 6 참조>

분석결과, 항목간에 유의한 차이를 보이는 것은 '성별과 간판의 크기', '연령과 점포의 크기', '연령과 점포의 향', '점포소유유형과 보도 포장상태', '업종과 건물외관의 청결상태', '거주기간과 보도의 포장상태' 등 6개로 나타났다.

성별과 간판크기와의 분석결과에서는 남자가 여자보다 간판크기에 대한 만족도가 높게 나타나고 있다. 연령과 점포크기와의 관계에서는 연령이 높을수록 현 점포의 크기에 대한 불만정도가 높게 나타나고, 연령과 점포 향과의 관계에서도 연령이 높을수록 점포 향에 대해 불만인 것으로 나타난다.

점포소유 유형과 보도 포장상태와의 관계를 보면, 자가 보다는 전, 월세인 경우가 보도 포장상태에 대한 불만정도가 높게 나타났다.

업종별로 만족도 항목간의 교차분석을 실시한 결과, 건물외관 청결상태와의 관계에서 유의한 차이가 있는 것으

로 나타났다. 건물외관의 청결상태와의 관계에서는 식당업인 경우가 의류나 기타 유형보다는 불만정도가 높게 나타났다.

피 설문자의 거주기간과 만족도 항목간의 교차분석을 실시한 결과, 보도의 포장상태와 가로등 형태 및 색채 항목간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 거주기간이 길수록 만족정도가 높게 나타났다.

Table 7. The Relationship between Customer and Satisfaction

		간판의 크기					전체
		매우불만	불만	보통	만족	매우만족	
성별	남	1	7	15	24	3	50
	여	2	6	29	11	1	49
$\chi^2$		Value=28.430, df=16, Sig.=0.028					
		점포의 크기					전체
		20대	30	40	50	60	
연령	20대	0	0	0	4	2	6
	30	1	5	9	6	2	23
	40	0	2	15	13	1	31
	50	1	4	15	5	1	26
	60	1	1	10	1	0	13
$\chi^2$		Value=28.430, df=16, Sig.=0.028					
		점포의 향					전체
		20대	30	40	50	60	
연령	20대	0	0	0	4	2	6
	30	0	5	9	7	2	23
	40	0	4	15	10	2	31
	50	0	1	16	6	3	26
	60	2	0	9	2	0	13
$\chi^2$		Value=34.383, df=16, Sig.=0.005					
		보도 포장상태					전체
		자가	전세	월세	월세	월세	
점포 소유 유형	자가	0	2	13	3	1	19
	전세	0	10	10	8	2	30
	월세	6	14	16	14	0	50
$\chi^2$		Value=17.321, df=8, Sig.=0.027					
		건물외관의 청결상태					전체
		의류	식당	기타	의류	식당	
업종별	의류	2	6	21	2	0	31
	식당	1	8	18	2	0	29
	기타	2	11	13	11	2	39
$\chi^2$		Value=32.025, df=20, Sig.=0.043					
		보도의 포장상태					전체
		1~9년	10~19년	20년 이상	1~9년	10~19년	
거주기간	1~9년	3	18	21	18	0	60
	10~19년	2	5	13	3	0	23
	20년 이상	1	3	5	4	3	16
$\chi^2$		Value=20.950, df=8, Sig.=0.007					

### 3) 만족도 영향요인 분석

선정된 23개 평가지표의 내재된 특성을 파악하기 위해 요인분석(factor analysis)을 하였다. 분석방법으로는 주성분분석(Principal Components Analysis)으로 하였고, 인자회전은 배리맥스(Varimax)방식으로 회전시켜 고유값(Eigen Value) 1이상을 기준으로 하여 인자를 추출하였다.

상가건물 및 외부공간의 만족도에 영향을 미치는 23개의 영향요인에 대한 요인분석의 결과, 산출된 고유치(eigen value)와 기여율은 <Table 7>과 같다. 고유값의 크기로 주요요인을 선정하였고, 고유값이 1보다 큰 요인 7개를 선택하였다.

최초의 요인부하량(요인과 변량과의 상관계수)을 분석한 결과 요인적재량이 특정요인에 높게 적재되어 있는지 여부를 판단하기 어려워 Varimax 회전방식을 적용하여 특정요인에 높게 적재시키고 나머지 요인들에게는 낮게

적재시킴으로서 요인의 구조를 변화시켜 <Table 8>과 같은 결과를 얻었다.

Table 8. Main Explanatory Variables

지표	초기 고유값			회전 제공합 적재값		
	합계	분산(%)	누적(%)	합계	분산(%)	누적(%)
1	7.392	32.129	32.129	3.598	15.634	15.634
2	3.080	13.390	45.519	3.170	13.781	29.415
3	1.696	7.376	52.895	2.808	12.209	41.625
4	1.410	6.130	59.025	2.304	10.020	51.644
5	1.235	5.371	64.397	1.904	8.278	59.923
6	1.092	4.749	69.145	1.865	8.110	68.032
7	1.036	4.503	73.648	1.292	5.615	73.648
8	.822	3.575	77.223			
9	.759	3.301	80.524			
10	.714	3.103	83.627			
11	.491	2.133	85.760			
12	.466	2.027	87.787			
13	.422	1.834	89.622			
14	.379	1.548	91.270			
15	.365	1.589	92.859			
16	.308	1.338	94.197			
17	.263	1.144	95.341			
18	.255	1.109	96.450			
19	.213	.928	97.378			
20	.198	.859	98.237			
21	.155	.675	98.912			
22	.134	.583	99.495			
23	.116	.505	100.00			

Table 6. Result of Exploratory Factor Analysis

변수	요인						
	1	2	3	4	5	6	7
점포의 크기		.747					
건물의 향							.865
주변건물과의 조화로운 건물외관		.538					
건물의 형태		.654					
건물의 높이		.777					
건물의 지붕 모양		.732					
건물의 출입구 위치				.818			
건물 외관의 색채				.599			
건물 외관의 마감재료				.553			
건물 외관의 청결여부				.683			
간판의 개수	.780						
간판의 형태	.887						
간판의 크기	.838						
간판의 위치	.802						
가로의 청결상태						.832	
가로의 휴게공간						.491	
건물 전면공지 정비상태						.738	
보도의 폭		.785					
보도의 포장상태		.884					
보도의 색채		.843					
차도의 폭					.548		
차량 주정차 공간					.818		
가로등 형태 및 색채					.565		

요인추출방법 : 주성분분석

회전방법 : Kaiser 정규화가 있는 Varimax

a. 6 반복계산에서 요인회전이 수렴되었음

첫 번째 요인에는 간판의 개수, 간판의 형태, 간판의 크기, 간판의 위치가 포함되어 「간판 요인」으로 명명하였고, 두 번째 요인에는 점포의 크기, 주변건물과의 조화로운, 건물의 형태, 건물의 높이, 건물의 지붕모양이 포함되어 「건물형태 요인」으로 명명하였다. 세 번째 요인에는 보도의 폭, 보도의 포장상태, 보도의 색채가 포함되어 「보행환경 요인」으로 명명하였다. 네 번째 요인에는 건물의 출입구 위치, 건물외관의 색채, 건물외관의 마감재료, 건물외관의 청결여부가 포함되어 「파사드 요인」, 그리고 다섯 번째 요인에는 차도의 폭, 차량주정차 공간, 가로등 형태 및 색채가 포함되어 「차도환경 요인」으로 명명하였다. 여섯 번째 요인에는 가로의 청결상태, 가로의 휴게공간, 건물 전명공지 정비 상태가 포함되어 「가로환경 요인」으로 명명하였으며, 마지막 일곱 번째 요인에는 건물의 향 하나만 포함되어 제외시켰다.

이상과 같이 천년고도 경주의 역사문화환경지구 내 도심 상업가로경관의 만족도에 영향을 미치는 요인으로는 「간판 요인」, 「건물형태 요인」, 「보행환경 요인」, 「파사드 요인」, 「차도환경 요인」, 「가로환경 요인」으로 요약할 수 있다.

Table 9. Residents' Satisfaction Factors of Shopping Buildings

인자		해당 변인
요인1	간판	간판의 개수, 간판의 형태, 간판의 크기, 간판의 위치
요인2	건물형태	점포의 크기, 주변건물과의 조화로운, 건물의 형태, 건물의 높이, 건물의 지붕모양
요인3	보행환경	보도의 폭, 보도의 포장상태, 보도의 색채
요인4	파사드	건물의 출입구 위치, 건물외관의 색채, 건물외관의 마감재료, 건물외관의 청결여부
요인5	차도환경	차도의 폭, 차량주정차 공간, 가로등 형태 및 색채
요인6	가로환경	가로의 청결상태, 가로의 휴게공간, 건물 전명공지 정비 상태

요인분석을 통해 얻은 각 변인의 인자 값(factor score)은 차후 분석인 회귀분석식의 독립변수로 설정하여 각 인자별 중요도를 분석하는데 활용된다.

### 4.3 인자별 중요도 산출

요인분석을 통해 얻은 인자점수를 독립변수로 차후분석인 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)에 활용하여 상업지역 가로경관의 만족도를 설명하는 각 인자가 가로경관 만족도에 미치는 중요도를 정량적으로 분석할 수 있다.

요인분석에서 각 인자의 인자점수와 만족도 평균값간의 다중선형회귀분석을 실시하여 각 요인의 중요도를 산출하면 다음 <Table 11>과 같다.

Table 10. Analysis of Variance(A total of 99 people)

모형	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의 확률
회귀모형	46.479	7	6.640	35.048	.000 <sup>a</sup>
잔차	16.861	89	.189		
합계	63.340	96			

Table 11. Results of Regression Models

요인	B	베타	t	p(유의확률)	중요도 순위
요인1	.119	.146	2.676	.009	4
요인2	.531	.654	11.953	.000	1
요인3	.100	.123	2.253	.027	5
요인4	.281	.345	6.316	.000	2
요인5	.083	.102	1.858	.067	6
요인6	.245	.301	5.509	.000	3

a.종속변수 : 가로경관 만족도

이때 표준화된 회귀계수(Beta)는 상가입주자의 가로경관 만족수준에 영향을 미치는 인자의 중요도를 의미하며, Beta 값이 클수록 해당 인자의 중요도가 높음을 의미한다.

분석결과, 중요도 순위는 요인2의 「건물형태」인자가 유의수준 100%에서 Beta 값이 0.654로 가장 높게 나타났으며, 그다음으로 「파사드」, 「가로환경」, 「간판」, 「보행환경」순으로 중요요인임을 알 수 있다. 다만, 요인5의 「차도환경」인자는 유의확률이 0.067로 나타나 유의적 의미가 없는 것으로 판단되어 중요도에서 제외시켰다.

## 5. 결론

본 연구는 경주시 역사문화환경지구 내 상업가로환경 이용자 만족요인에 관한 총량적인 분석을 목적으로 하고 있으며, 실제 가로환경 개선사업 시 절대적인 영향력을 행사할 수 있는 상가입주자의 만족수준에 영향을 미치는 여러 요인을 추출해 중요도와 만족도를 분석함으로써 향후 진행될 고도지구 내 도심 상업지역의 가로개선 사업 및 도심활성화 전략에 우선적으로 중요하게 고려해야 할 사항들을 제시하고자 한다. 이러한 연구로 도출된 결과를 보면 다음과 같다.

첫째, 요인분석 결과, 상가 입주자 만족요인들은 다음 6개 인자로 구분하여 설명할 수 있다. 즉, 천년고도 경주의 역사문화환경지구 내 도심 상업가로환경의 만족도에 영향을 미치는 요인으로는 「간판 요인」, 「건물형태 요인」, 「보행환경 요인」, 「파사드 요인」, 「차도환경 요인」, 「가로환경 요인」으로 요약할 수 있다.

둘째, 피설명변수와 각각의 만족도 요인과의 상관관계를 분석한 결과, 신뢰수준 95%, 유의수준 5% 이내에서 유의한 차이를 보인 항목은 '성별과 간판크기', '연령과 점포크기', '점포소유유형과 보도 포장상태', '업종과 건물외관 청

결상태', '거주기간과 보도 포장상태'로 나타났다.

셋째, 다중회귀분석을 통한 중요도 분석 결과, 상가 입주자 만족수준에 영향을 미치는 6개 인자의 중요도는 「건물형태」 인자가 가장 높고 그다음 「파사드」 인자로 나타났다. 이것은 천년고도의 이미지에 어울리는 건축물 형태 및 가로경관의 조성이 시급함을 반영한다고 판단된다. 그 뒤로 「가로환경」, 「간판」, 「보행환경」 인자 순으로 나타났으며, 「차도환경」 인자는 유의수준 P값이 .067로 나타나 설명력이 없다고 판단되어 제외하였다.

결과적으로 경주와 같은 천년고도에서의 도심 상업가로 환경 개선을 위해서는 보행환경이나 차도환경보다는 점포의 크기·주변건물과의 조화로운·건물의 형태·건물의 높이·건물의 지붕모양과 같은 「건물 형태」 요인과 건물의 출입구 위치·건물외관의 색채·건물외관의 마감재료·건물외관의 청결여부와 같은 「파사드」 요인이 우선적으로 중요하게 다루어져야 한다는 것을 확인할 수 있다. 이러한 현상을 통하여 상업 환경의 기능적인 측면보다 천년고도에 어울리는 독창적인 가로경관을 조성하여 외부 방문객들의 발길을 끌어들이므로써 도심상권을 활성화시키는 전략으로 삼아야 할 것이다.

### 참 고 문 헌

1. 국토연구원, 경주고도보존계획, 2011.2
2. 방승환, 가로개선설계 과정의 도시간 비교분석 : 서울, 싱가포르, 스트랄준트, 서울대 석사논문, 2004
3. 양승희, 상업가로의 전면공간이 상점 흡인력에 미치는 영향, 경원대 석사논문, 2009
4. 이상규 외, 상업지역 가로 이용자 만족요인 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 17권 6호, 2002. 6
5. 이상혁, 부산시 상업지역 가로환경의 실태 및 개선방향 연구 : 서면 중앙로와 광안리 수변로를 중심으로, 한국도시계획학회 추계학술발표대회, 2004
6. 이현준, 상업지역 가로 환경 구성요소에서 나타나는 특성에 관한 연구, 동의대 석사논문, 2009.2
7. 한계원, 신도시 중심상업지구 보행물의 계획적 특성과 이용자의식에 관한 연구 : 분당,평촌,산본을 중심으로, 아주대 석사논문, 2011
8. S. Anderson, On Street, The MIT Press, 1976

접수일자 : 2014. 07. 10

심사완료 : 2014. 08. 20

게재확정 : 2014. 08. 23